

Autorizzazione paesaggistica: necessaria anche per edilizia libera e pertinenze

La sentenza del TAR: inefficaci CILA, DIA e SCIA per interventi eseguiti in area vincolata in assenza di autorizzazione paesaggistica

di [Redazione tecnica](#) – 04.01.2025

In caso di **vincolo paesaggistico**, qualsiasi intervento edilizio che risulti idoneo ad alterare il pregresso stato dei luoghi deve essere preceduto da **autorizzazione** paesaggistica, in assenza della quale è soggetto a sanzione demolitoria.

Ciò vale anche quando le opere siano assentibili con mera D.I.A./S.C.I.A., se realizzate in zona sottoposta a vincolo paesistico. I lavori devono considerarsi comunque eseguiti in totale difformità dalla concessione, o dalla D.I.A., laddove non sia stata ottenuta alcuna preventiva autorizzazione paesaggistica e, conseguentemente, è doveroso da parte dell'Amministrazione applicare la **sanzione demolitoria**.

Autorizzazione paesaggistica: sempre necessaria in presenza di vincoli

A spiegarlo è il **Consiglio di Stato** con la **sentenza del 31 dicembre 2024, n. 10506**, con la quale ha comunque giudicato inammissibile il ricorso proposto dal proprietario di un immobile sul quale aveva realizzato una scala in ferro per l'accesso al lastrico solare, oggetto di un'ordinanza di demolizione annullata dal TAR.

Il Comune aveva ingiunto la demolizione ritenendo che l'opera configurasse una “nuova costruzione”; secondo il TAR, invece, *“la realizzazione di una scala in elementi metallici per l'accesso a un lastrico solare non appare riconducibile ad alcuno degli interventi previsti dalla lettera e) dell'articolo 3 del d.P.R. n. 380/2001 (cioè al catalogo degli interventi di “nuova costruzione”)”*.

Nel contempo però il giudice di primo grado aveva segnalato che comunque neppure la “sola” C.I.L.A. avrebbe potuto costituire un titolo edilizio idoneo, dovendo essa essere accompagnata dal rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, posto che l'area ove insiste l'immobile nel quale è stata realizzata l'opera in questione si trova in area soggetta a vincolo paesaggistico, nonché in “zona sismica”.

Proprio per questo il ricorrente non aveva ritenuto sufficiente l'annullamento dell'ordine di demolizione, spiegando che il TAR, pur accogliendo il ricorso proposto, avesse oltrepassato i limiti della richiesta *“pronunciandosi peraltro su poteri amministrativi non ancora esercitati dalle autorità preposte alla tutela paesaggistica, debordando, per tale via, dai poteri costituzionalmente attribuiti e sostituendosi all'Amministrazione mediante una deliberazione in ordine alla validità della C.I.L.A. in assenza dell'autorizzazione paesaggistica”*.

Ad ogni modo, sotto un ulteriore e ultimo versante, la CILA non poteva essere ritenuta inefficace né si poteva considerare abusiva la scala esterna posto che l'intervento andava compreso tra quelli di *“manutenzione straordinaria esclusi dall'autorizzazione paesaggistica, rientrando nello spettro applicativo del combinato disposto degli artt. 3 comma 1 lett. b), 6 bis TUED, art. 2 comma 1 Allegato A.4 del D.P.R. n. 31/2017, dell'art. 149 comma 1 lett. a) D.lgs. 42/2004 e del glossario dell'edilizia libera di cui D.lgs. 222/2016 e D.M. 02.03.2018”*, trattandosi di *“sola apposizione di una scala in ferro per accedere in sicurezza al lastrico solare”* escludendo il previo rilascio di una autorizzazione paesaggistica.

Edilizia libera e opere pertinenziali in area vincolata: CILA e SCIA inefficaci senza autorizzazione paesaggistica

Una tesi che non ha convinto Palazzo Spada, che ha dichiarato l'appello inammissibile per carenza di interesse. Spiega il Consiglio che il giudice, nel disporre l'annullamento del provvedimento amministrativo illegittimo può indicare, anche per evidenti ragioni di economia dell'azione amministrativa, la **corretta strada di reintervento all'amministrazione**, senza per ciò solo debordare dal perimetro del sindacato giudiziale concessogli dalla legge (art. 34, comma 2, c.p.a.).

Nel caso di specie, il chiarimento espresso dal TAR era assolutamente conferente con il perimetro contestativo, considerando anche che il Comune stesso aveva segnalato come fosse necessario acquisire il titolo paesaggistico per realizzare l'opera in questione.

Ne deriva che non sussistevano i presupposti per proporre appello, avendo ottenuto il ricorrente "soddisfazione" piena rispetto alla richiesta di annullamento dell'ordinanza di demolizione.

Allo stesso tempo però è corretta la statuizione secondo cui la CILA sarebbe stata inefficace in quanto, per costante giurisprudenza, *"in caso di vincolo paesaggistico sull'area, qualsiasi intervento edilizio che risulti idoneo ad alterare il pregresso stato dei luoghi deve essere preceduto da autorizzazione paesaggistica, in assenza della quale è soggetto a sanzione demolitoria"*.

Anche nel caso in cui le opere siano assentibili con mera D.I.A./S.C.I.A., se realizzate in zona sottoposta a vincolo paesistico, devono considerarsi comunque eseguite **in totale difformità** dalla concessione, o dalla D.I.A., laddove non sia stata ottenuta alcuna preventiva autorizzazione paesaggistica e, conseguentemente, è doveroso da parte dell'Amministrazione applicare la sanzione demolitoria.

Nello stesso solco interpretativo si è poi affermato che le opere realizzate in zona sottoposta a vincolo paesistico, **pur se di natura pertinenziale o precaria** e, quindi, assentibili con mera DIA, devono considerarsi abusive, laddove, come nella specie, realizzate in assenza di titolo edilizio e di autorizzazione paesaggistica, con la conseguente applicazione della sanzione demolitoria.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*